

COMUNE DI VERONA  
Provincia di Verona

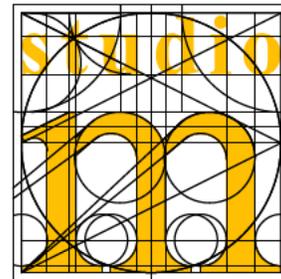
PROPOSTA DI INTERVENTO SULLE UNITA' EDILIZIE  
N.6 E 7 DELLA CORTE RURALE DI PREGIO MORAGO H031

RELAZIONE

Elaborato

A

PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA E DANIEL MANTOVANI  
ARCHITETTI**

COLLABORATORI  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Proprietario

Sig.ra Benedetti Gemma

Dirigente Pianificazione e Territorio

Arch. Mauro Grison

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

giugno 2016

## RELAZIONE

### PREMESSA

La proposta riguarda alcuni immobili in contrada Morago di Canello aggregato collocato nella parte nord est del comune di Verona, quasi a confine con il comune di Roverè, territorio urbanisticamente classificato come "Ambito per la formazione del Parco delle Colline Veronesi – sub Ambito a prevalente destinazione agricola del suolo". La corte Morago, di chiara origine agricola, è composta da alcuni edifici storici ed altri di recente costruzione.

Il nucleo è servito dalla strada comunale "via contrada Morago" che si collega con la Provinciale 35 che da Montorio sale verso San Rocco di Piegara. La contrada è classificata con il codice Corte H/031 nel Piano degli Interventi dei Centri Storici Minori, delle Corti e delle Ville Venete del comune di Verona, dove sono censite sette unità edilizie per quattro corpi di fabbrica.

A seguito di un accordo tra gli eredi alla signora Benedetti Maria Gemma, nata a Milano il 21.05.1941, sono stati assegnati in contrada Morago, tra gli altri beni, i terreni ai mappali 117 e 122 del Foglio 18 con i soprastanti edifici. Trattasi di una porzione centrale di un fabbricato a corte collocato nell'aggregato più a nord confinante con altre unità e di una stalla con fienile nella corte più a sud che fronteggia un edificio abitativo, assegnato nella divisione ad altro erede.

Gli immobili di proprietà sono definiti dallo strumento urbanistico vigente come Unità Edilizie **2, 6** ed Unità **7** confinante con la **6**. La richiesta riguarda la convalida della proposta di alcuni interventi edilizi da realizzare sulle Unità Edilizie **2, 6 e 7**

Da un sommario rilievo si evidenzia che la consistenza e la suddivisione delle unità riportate sugli elaborati di PI non è conforme alla realtà. In particolare l'unità edilizia **2** manca di un volume sul lato Sud di circa m.3,20 per lato e m.5,7 di altezza, presente invece sull'estratto catastale. L'unità **6** ha una dimensione di circa la metà di quella rappresentata mentre l'unità **7** collocata ad est è più grande, e per distinguerla dall'altra unità **7**, la chiameremo **6.a**. Sempre sul lato est manca un modesto volume di circa m.2,5 per lato e di altezza coevo degli altri volumi assegnato sempre alla signora Benedetti.

### UNITA' EDILIZIE **6** e **6.a**

#### Descrizione

L'unità Edilizia **6** ha un corpo di fabbrica di circa m.10,5 x m.4,5 composto da tre piani fuori terra, compresa la soffitta, con caratteristiche compositive e prospettiche abitative.

Tale destinazione è confermata dalla presenza sulla facciata sud, verso il cortile promisquo, della porta di ingresso affiancata da una finestra e di due finestre per piano. Il lato nord, contro terra per un metro, rivela una finestratura quasi completa con due finestre per il piano primo e soffitta ed un'unica apertura fortemente rettangolare al piano terra. I solai sono costituiti da travi tonde in legno non lavorate ed ormai fatiscenti e parzialmente crollate con soprastanti assi mentre il pavimento al piano di ingresso è in terra battuta, non c'è un vano scala di collegamento,

Le murature sono in sasso e non presentano nulla di caratteristico o di particolare valore, anche la struttura del tetto è in legno anch'esso di modestissima fattura con la gronda in travetti in legno e manto di copertura in coppi. Gli stipiti ed i bancali delle aperture sono in pietra naturale con finitura a spacco di cava.

L'Unità Edilizia **6.a** è composta da due piani con un unico vano per piano di forma quasi quadrata con lato di circa m.10,00 con al centro un pilastro, presenta verso la corte una sola grande apertura ad arco in conci di pietra con lo stemma della casata sulla chiave di volta. Il lato nord, interrato per 2 metri, ha un grande foro al piano primo per il carico e scarico del fieno, mentre il lato est è cieco. La destinazione era ovviamente di deposito per il piano terra e fienile per il primo piano. La muratura è in sasso, il solaio in legno con travi di recupero ed ormai fatiscente, unico elemento caratteristico e di valore è il portone ad arco sul fronte sud. La struttura del tetto è sempre in legno di modestissima fattura ed i vani non presentano alcunché di caratteristico e non c'è alcun vano scale in muratura.

### Modifiche

Si intendono riutilizzare le Unità Edilizie a destinazione residenziale, talché è necessario operare il rifacimento completo dei solai, l'inserimento di scale e l'apertura sui fronti sud, nord ed est di alcuni fori per illuminare e arieggiare i vani.

In particolare per l'Unità **6.a** si chiede l'apertura di due finestre sopra il portone con altezza di bancale e di dimensioni simili alle finestre presenti sulla facciata lato est dell'Unità **7** (edificio storico recentemente restaurato) formando una certa continuità prospettica. I bordi laterali delle aperture saranno in linea con il foro del portone ad arco sottostante, e lo stipite ed i bancali saranno dello stesso materiale e lavorazione di quelli presenti sulle facciate. Il prospetto nord prevede l'ampliamento dell'apertura esistente per diventare porta di ingresso con affiancata a sinistra una finestra e due a destra. Nella parte inferiore si intendono riproporre alcune finestre rettangolari uguali a quella già esistente sull'Unità **6**. Anche sul fianco est, dove si procederà al recupero del piccolo annesso, si propongono due finestre con dimensioni analoghe a quelle presenti sull'Unità **6** al piano primo.

I solai saranno sostituiti utilizzando sempre strutture lignee, ma l'adeguamento delle dimensioni per rispondere alle attuali normative statiche e l'esigua altezza del primo piano dell'unità **6** costringe ad spostare di circa 50 centimetri la finestratura di entrambi i lati del sottotetto senza modificarne le dimensioni. Il rifacimento del tetto sarà realizzato sempre in legno con sovrastante manto in coppi e le gronde avranno lo stesso sporto e non si procederà ad alcun aumento volumetrico.

## UNITA' EDILIZIA 2

### Descrizione

L'unità edilizia **2** si compone di tre copri di fabbrica e precisamente:

- unità **A**, a nord, con destinazione deposito attrezzi e fienile di m 10,3 x m 6,50 di media x m7,30 di altezza con tre piani compresa la soffitta che però non occupa l'intero piano;

- unità **B** centrale di circa m 16,50 x m 6,90 x m 7,3 di altezza, destinata al ricovero animali, e suddiviso in due piani con un unico vano per piano;
- unità **C** a sud, forse la porcilaia di circa m 3,20 per lato con altezza m 5,60 suddivisa in due piani.

Come di evince dalle foto il complesso è stato più volte rimaneggiato, ed il corpo centrale sopraelevato con mattoni in cotto di almeno due metri. La destinazione dell'immobile era chiaramente ad allevamento e ricovero attrezzi agricoli, e le dimensioni dei corpi di fabbrica e delle aperture ed il loro numero era collegato all'utilizzo. Le murature per la maggior parte sono in sasso. In tutto l'immobile non sono presenti vani scala in muratura. I solai sono di legno con travi tonde con sovrastante assito ormai fatiscenti e parzialmente crollate, il pavimento al piano terra è in cemento. I locali non presentano nulla di caratteristico o di particolare valore, anche la struttura del tetto è in legno anch'esso di modestissima fattura con la gronda in travetti in legno nel corpo centrale mentre il corpo a nord presenta una gronda in pietra. Il manto di copertura è in coppi. Le poche aperture alcune hanno bordi in pietra altre né sono completamente prive. Le uniche aperture meritevoli di recupero sono il portone ad arco murato sul corpo centrale ed il portone sempre ad arco sul corpo più a nord con stipiti in pietra e volto in mattoni di cotto. La facciata verso ovest, prevista in demolizione, è in stato avanzato di decadimento e presenta solo quattro fori di servizio.

### Modifiche

Si intende riutilizzare l'annesso rustico con destinazione residenziale oppure turistico ricettiva, ed è perciò necessario procedere ad una ricomposizione volumetrica e naturalmente prospettica con l'inserimento di nuove aperture in modo da rendere abitabili i vani ricavabili.

Per il corpo **B** si chiede l'ampliamento verso ovest di m 1,10 con il conseguente abbassamento dell'altezza di un metro in modo da ottenere una ricomposizione senza aumento di volume. La richiesta è volta ad ottenere una dimensione interna netta del corpo di fabbrica di almeno m 7,00 più consona per ricavare stanze fruibili e nel contempo eliminare la muratura superfetativa in facciata. Per il corpo **A** si chiede un intervento di ampliamento volumetrico con lo spostamento della parete d'ambito verso ovest di m 1,40 con un aumento di circa 200 mc. Nel caso non fosse concesso si procederà anche per il corpo **A** all'abbassamento dell'altezza di 1 metro sempre per una ricomposizione senza aumento di volume. Ovviamente i prospetti est ed ovest saranno completamente rivisti, per la facciata verso corte si recupera il volto murato sul corpo centrale ripropondo ai lati un modulo composto da due finestrate per piano in modo simmetrico. Sul corpo **A** oltre al mantenimento dell'apertura ad arco si prevedono due piccole finestre al piano superiore ed una teoria di tre ovuli per il sottotetto su entrambi i fronti. Sono previste alcune finestre ed una porta di accesso sulla facciata verso nord. Il fronte verso ovest viene completamente ricomposto con la riproposizione di una nuova forometria composta da tre moduli con quattro aperture. Le dimensioni e la disposizione delle nuove aperture ripropongono elementi già presenti sugli edifici storici a carattere residenziale della corte così i materiali e le lavorazioni dei bancali e stipiti.

I solai saranno sostituiti utilizzando sempre strutture lignee dimensionati per rispondere alle attuali normative statiche. I vani ricavati avranno tutti altezze abitabili e le aperture rispetteranno le norme di areazione ed illuminazione. Il rifacimento del tetto sarà realizzato sempre in legno con sovrastante manto in coppi e le gronde avranno lo stesso sporto e le modalità costruttive presenti sul corpo **A** con pietra di sottogronda. Per il modesto volume **C** è previsto il solo restauro con la realizzazione della copertura senza ampliamento.

Si fa presente, a sostegno della proposta, che l'immobile era già stato oggetto nel 2000 di un complesso progetto di riqualificazione, approvato dal comune ma mai ritirato, che prevedeva il cambio d'uso e la completa modifica delle facciate senza però la ricomposizione volumetrica e planimetrica ora richiesta.

### Conclusioni

Per le Unità Edilizie **6** e **6.a** si richiede la destinazione residenziale con la possibilità di aprire alcune finestre sulle facciate, la completa sostituzione dei solai e l'inserimento delle scale con il mantenimento delle intere murature perimetrali e dell'altezza dei fronti senza aumento volumetrico.

L'Unità Edilizia **2**, viste le dimensioni e la posizione, oltre ad abitazione potrebbe essere utilizzata anche a scopi turistico ricettivi. Per l'immobile si chiede il completo spostamento della parete d'ambito ad ovest, recuperando parte del volume di ampliamento con il contemporaneo abbassamento dell'altezza. Saranno sostituiti i solai e rifatto il tetto ed inseriti i nuovi vani scala.

La composizione architettonica delle facciate sarà completamente rivista alla luce della nuova destinazione. La disposizione interna dei locali, la posizione dei vani scala saranno dettagliate nel progetto del Permesso a Costruire dopo aver convalidato la destinazione. Quanto indicato nella proposta potrà ovviamente subire qualche modifica ed adeguamento secondo le effettive esigenze tecniche e progettuali.